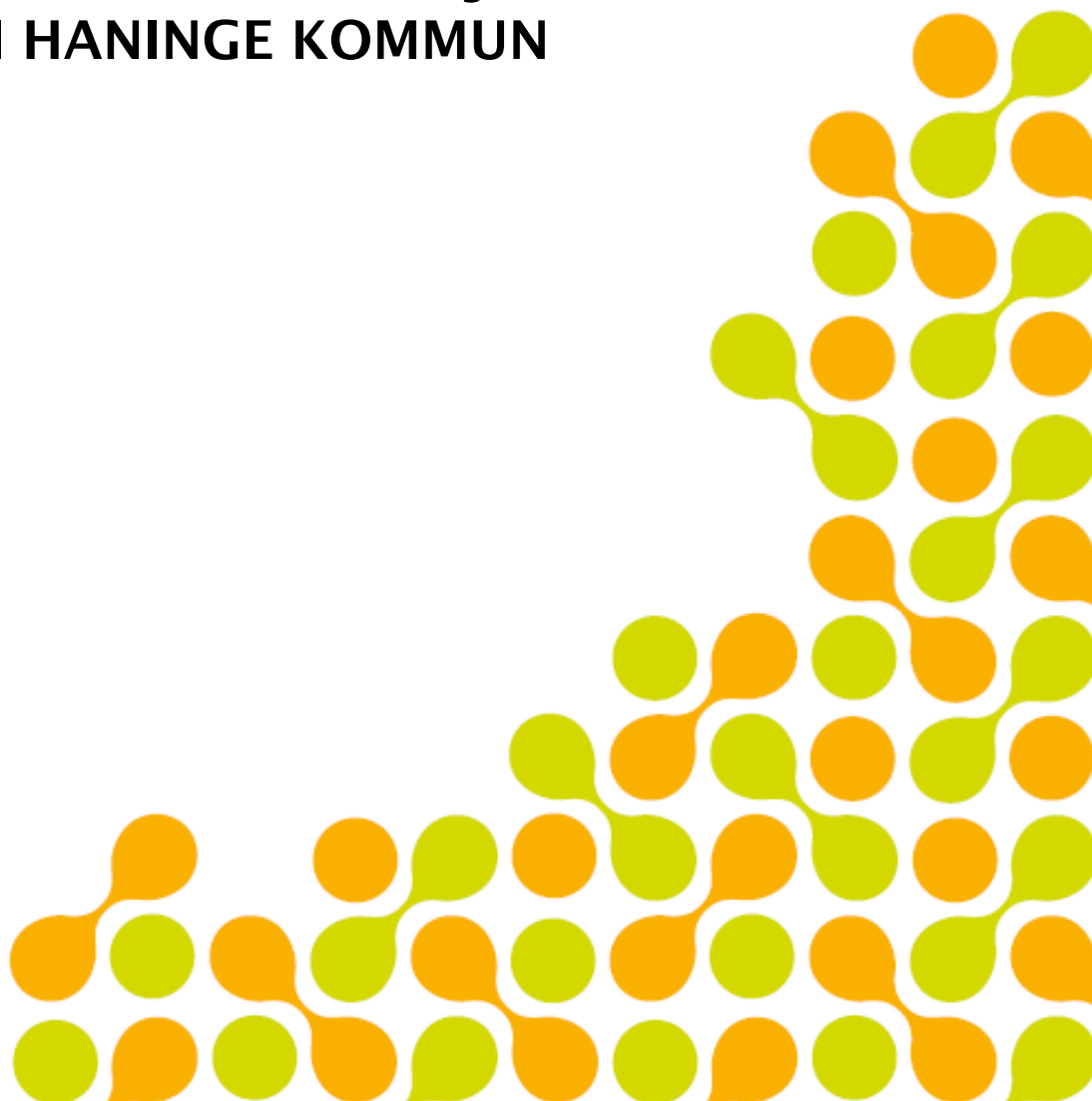


Sammanfattning

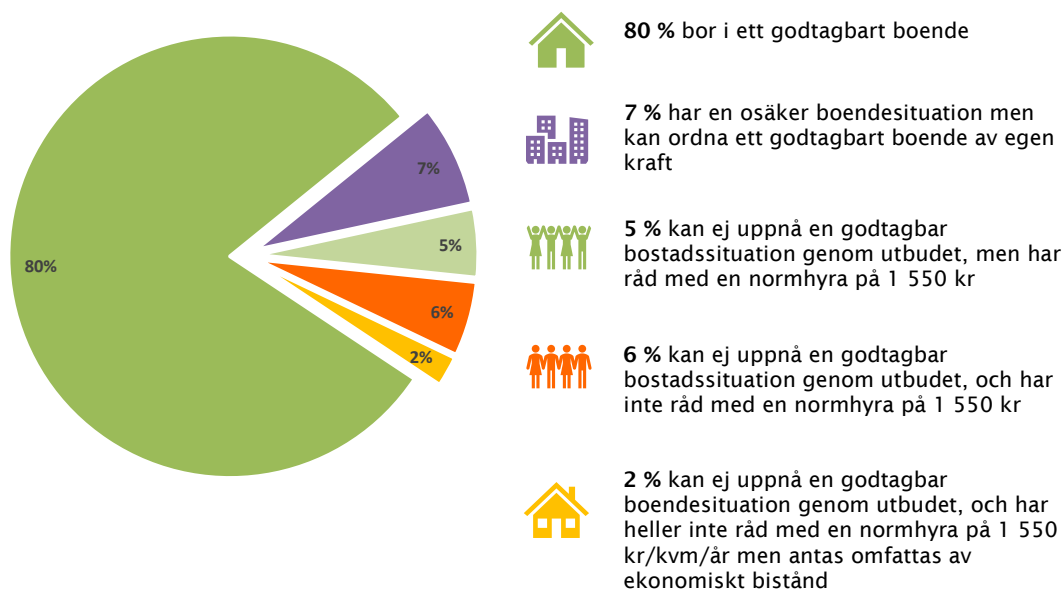
**BERÄKNING AV  
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSBEHOV  
I HANINGE KOMMUN**



## 1 SAMMANFATTNING

Tyréns har på uppdrag av Haninge kommun beräknat bostadsförsörjningsbehovet i kommunen. Beräkningarna bygger på en nulägesanalys som kopplar samman hushållens boendesituation med deras reella möjlighet att efterfråga utbudet av bostäder i kommunen. I denna sammanfattning presenteras uppdragets viktigaste slutsatser, en övergripande metodgenomgång samt en lista över Tyréns rekommendationer till Haninge kommun i sitt fortsatta arbete med bostadsförsörjningen.

### HUSHÅLLENS FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN (2017)



Analysresultatet visar att totalt 28 400 hushåll i Haninge kommun bor i ett godtagbart boende samt att 7 200 hushåll har en osäker boendesituation.<sup>1</sup> Av de som har en osäker boendesituation, och där de allra flesta bor trångt, visar det sig att 2 600 av dessa kan få en godtagbar bostadssituation av det tillgängliga utbudet av bostäder i kommunen. Tillsammans innebär det att 87 procent av hushållen i Haninge kommun antingen redan har eller av egen kraft kan ordna en godtagbar boendesituation.

Cirka 4 500 hushåll kan inte tillgodose sina bostadsbehov av egen kraft och är därmed föremål för bostadsförsörjningsåtgärder. Av dessa har 1 800 hushåll en tillräckligt stark ekonomi för att kunna betala en boendekostnad som motsvarar en med investeringsstöd nyproducerad hyresrätt, det vill säga en hyresnivå på 1 550 kr per kvadratmeter och år. Dock saknar dessa hushåll tillgång till den här typ av bostäder på grund av avsaknad av kötid i bostadskön, samtidigt som de saknar tillräckligt med kapital för att kunna efterfråga en motsvarande bostadsrätt. Cirka 800 hushåll omfattas av ekonomiskt bistånd eller boende i kommunala kontrakt. Slutligen har cirka 1 900 hushåll inte råd med boendekostnaden motsvarande en nybyggd hyresrätt med investeringsstöd, och omfattas inte heller av ekonomiskt bistånd. Denna grupp är därmed mycket svår att bostadsförsörja.

<sup>1</sup> Samtliga siffror över hushållen är avrundade till närmsta hundratal.

## BOSTADSMARKNADEN I HANINGE KOMMUN

Tyréns analys belyser flera viktiga förhållanden som råder på bostadsmarknaden i Haninge kommun. En stor del av hushållen med bostadsförsörjningsbehov försörjs inte av bostadsutbudet, men har råd med boendekostnader motsvarande nyproduktion. Dessa hushåll innefattar såväl trångbodda barnfamiljer som unga vuxna och mindre hushåll. Personer med utländsk bakgrund identifieras som de med svagast ställning på bostadsmarknaden, men även denna grupp går att bygga för. Äldre hushåll med bostadsförsörjningsbehov är få till antalet, men har samtidigt en relativt svag ställning på bostadsmarknaden. I kommunen finns en stor grupp med svag ekonomi men som inte omfattas av ekonomiskt bistånd. För den gruppen är troligen även bostäderna med lägre hyra i beståndet för dyra i relation till deras betalningsförmåga, men kan eventuellt nås av en kombination av generella bostadsförsörjningsåtgärder och ekonomiskt bistånd. Ca 300 hushåll i denna grupp ser ut att behöva ekonomiskt bistånd, men har det ej enligt statistiken. Den viktigaste åtgärden för Haninge kommun är att fortsätta bygga och samtidigt premiera bostäder med låga trösklar och prisrimliga boendekostnader där det är möjligt.

## OM RAPPORTEN

Tyréns har på uppdrag av Haninge kommun beräknat bostadsförsörjningsbehovet efter den metod som, med finansiering av Sven Tyréns stiftelse, togs fram i forskningsprojektet *Testbädd SOU2018:35*. Forskningsprojektet baserades på den statliga offentliga utredningen *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar*, och har skapat en beräkningsmodell baserad på resonemang och definitioner kring bostadsförsörjningsbehovet, det vill säga det glapp mellan marknadens utbud och det utbud som skulle ge varje hushåll en godtagbar bostad. I forskningsprojektet arbetade Tyréns fram en omfattande databas för år 2017. I databasen har Tyréns identifierat de hushåll i Haninge kommun som bor i en godtagbar bostad samt de hushåll som har en osäker boendesituation.

Dataunderlaget i beräkningsmodellen bygger på registerdata på bland annat folkbokföring och taxering. Underlaget omfattar hushållens bostad, disponibla inkomst, indikatorer för hushållens förmögenhet och flytthistorik samt demografiska markörer för hushållen. I databasen kan därmed trångboddhet, avsaknad av registrerad bostad samt flyttbeteende, vilka vittnar om osäkert boende, identifieras. Till databasen kopplas schablondata för boendekostnader. Utifrån dessa två datakällor, hushållens ekonomi och boendekostnadsschabloner, kan hushållens nuvarande boendeekonomi skattas. I och med att boendeekonomin, flyttbeteendet och jämförelse mellan hushållens storlek och bostadens storlek kan beräknas i databasen kan Tyréns flagga hushåll för osäker boendesituation

## ETT HUSHÅLL FLAGGAS FÖR OSÄKER BOENDESITUATION NÄR:

- bostaden inte är godtagbar (dvs. att den är antingen är för dyr eller för liten), eller
- hushållet uppvisar ett flyttbeteende som vittnar om osäker boendesituation, eller
- det saknas information om hushållets bostad eller boendeförhållanden, eller
- hushållet är inte skrivet på en bostad.

De hushåll som redan bor i ett godtagbart boende eller redan bostadsförsörjs med specialbostad analyseras inte vidare, med anledning av att de i en nulägesanalys kan konstateras vara bostadsförsörjda.

Hushållen som flaggats för osäker boendesituation ställs inför det faktiska utbudet av bostäder 2017, där varje hushålls koppling till utbudet beräknas. Hushållen matchas

mot utbudet för att se om det finns hushåll som inte kunde tillgodose sitt bostadsbehov med ordinarie utbud av bostäder. Även potentiella flyttkedjor analyseras genom att hushållens egna bostäder läggs till utbudet. Hushåll som inte kan få en bostad genom utbudet utgör BFB-hushållen; hushållen med bostadsförsörjningsbehov. De bostäder som skulle kunna tillgodose denna grups bostadsbehov är bostadsförsörjningsbehovet.

Hushållen med bostadsförsörjningsbehov har delats in i tre grupper:

- En grupp utgörs av de som mottar ekonomiskt bistånd. Denna grupp utgör de hushåll med svagast ställning på bostadsmarknaden.
- En annan grupp består av de hushåll som har råd med en boendekostnad som är så hög att det med hjälp av investeringsstödet skulle gå att bygga hyresrätter riktade till gruppen. Den här gruppen kan bostadsförsörjas genom byggande eller genom att bostäder ur beståndet fördelas till dessa hushåll.
- Den sista gruppen är de som har för svag ekonomi för att ha råd med ovan nämnda hyra, men omfattas inte av ekonomiskt bistånd.

## 2 REKOMMENDATIONER

Tyréns huvudrapport *Beräkning av bostadsförsörjningsbehov i Haninge kommun* har utifrån den genomförda analysen rekommenderat Haninge kommun att vidta vissa åtgärder inom bostadsförsörjningen. För utförliga motiveringar till rekommendationerna, var god se avsnitt 10 i huvudrapporten.

### MINSKA INTRÄDESBARRIÄRERNA PÅ BOSTADSMARKNADEN

På bostadsmarknaden i Haninge förefaller det vara relativt stora inträdesbarriärer som tvingar hushåll till ett icke-godtagbart boende, då det är en stor grupp av relativt köpkraftiga hushåll som klarar normhyra 1 550 men som trots detta inte försörjs att utbudet.

- Undersök möjligheten att sänka trösklarna till bostadsmarknaden genom att förmå hyresvärdar att sänka sina inkomstkrav på hyresgäster.
- Fortsätt tillföra nyproducerade bostäder till bostadsbeståndet, framför allt ettor och treor.
- Problemen med barriärer på marknaden är inte något som Haninge helt kan lösa på egen hand. Därför bör Haninge driva frågan vid mellankommunala och regionala forum. Vidare bör Haninge föra dialog med de hyresvärdar som finns på den lokala marknaden. Barriärerna skulle minska drastiskt om inget bolag krävde tre årshyror i inkomst.
- Ägardirektiv till allmännyttan kan vara ett sätt att påverka utbudet av bostäder i kommunen. Haninge kommun har en ganska begränsad verktygslåda i och med att allmännyttan är jämförelsevis liten i storlek. Tyréns rekommenderar trots detta att inriktningen på Haninge bostäder ses över i syfte att bidra positivt till bostadsförsörjningen på längre sikt.

- Trots att de hushåll som har en osäker boendesituation belyser nödvändiga åtgärder för kommunen inom bostadsförsörjningen, bör Haninge kommun fortsatt verka för att bygga bostäder även för de som idag har en godtagbar boendesituation. Med andra ord behövs såväl generella åtgärder som specifika åtgärder. Haninge kan till exempel arbeta proaktivt med att utöka sin planreserv och använda sig av rullande detaljplanering, samt utveckla sina strategier för en aktiv markpolitik som lockar privata bostadsutvecklare. Här kan Haninge till exempel arbeta med att endast anvisa mark som redan är planlagd, i syfte att minska planrisken i projekten. Det är även möjligt att tillämpa fasta markpriser, vilket skapar en ökad förutsägbarhet för marknadens aktörer.

### **FOKUSERA PÅ SMÅBARNSFAMILJER**

Haninge är en kommun med många barnfamiljer. Analysen visar att det framförallt är småbarnsfamiljer som tycks ha en osäker boendesituation, särskilt där föräldrarna är i tidig trettioårsålder.

- Barnfamiljer är den grupp som oftast är trångbodda. Trångbodda hushåll har dock generellt lätt att ordna en godtagbar bostad genom ordinarie utbud, men utbudet kan trots detta behöva utökas.
- I Haninge finns det gott om småhus, en boendeform som särskilt tilltalar barnfamiljer. Alla hushåll har dock inte råd med småhus och det är viktigt att det finns stora bostäder även inom andra upplåtelseformer.
- Det finns ett stort bestånd av stora bostäder som idag bebos av äldre Haningebor. Dessa kommer så småningom ut på marknaden och kan eventuellt frigöras genom riktade flyttkedjor. Tyréns har dock matchat dessa bostäder mot BFB-hushållen och kan konstatera att många av bostäderna är för dyra för dessa hushåll. Dock kan ett ökat utbud vara marknadspåverkande och på så sätt göra att lämpliga bostäder tillgängliggörs.
- Planera för hyresrätter i befintliga småhusområden. Detta skapar både en bra miljö för barn som flyttar in i hyresrätterna och en möjlighet att bo kvar i samma område för befintliga familjer som skiljer sig. I och med nybyggnationen kan andra attraktivitetshöjande åtgärder vidtas, såsom att rusta upp en lekpark, för att skapa en positiv inställning bland befintliga boende.

### **FOKUSERA PÅ UNGA VUXNA**

Ensamhushåll, framförallt i åldern 25 – 29 år, är en grupp med stora bostadsförsörjningsbehov. Mer än en tredjedel av åldersgruppen skulle dock kunna få en lägenhet med hjälp av det ordinarie utbudet, vilket tyder på att delar av gruppen är villig att betala en stor andel av sin inkomst för att få tillgång till en för dem attraktiv bostad.

- Nyproduktion med investeringsstöd, och därmed en lägre hyra, bör riktas mot gruppen ensamhushåll/unga vuxna.
- Det är möjligt att även studentbostäder bostadsförsörjer stora delar av gruppen. Fördelen är att bostäderna riktar sig direkt till gruppen och på så sätt tilldelas till hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden, utan att ordinarie kö påverkas.
- Det finns gott om ledig yta i beståndet av småhus, särskilt de som bebos av äldre. Det finns dock svaga incitament för äldre att flytta ifrån dessa bostäder.

Ett alternativ är att underlätta för kollektivboende mellan generationer, exempelvis i planeringsprocess och bygglov. Attefallshus för uthyrning är relativt utforskat, men kanske kan det bli lättare att bygga till en extra entré till en del av huset som hyrs ut? Här spelar bygglovshanteringen en roll.

#### **FOKUSERA PÅ PERSONER MED UTLÄNDSK BAKGRUND**

Härkomst är den tydligaste indikatorn på bostadsförsörjningsbehov. Hushåll med personer som är födda utomlands eller som har utrikes födda föräldrar är ofta FOBS-hushåll och har svårare att få en godtagbar bostad genom ordinarie utbud. Ofta handlar det om att dessa personer bor för trångt eller inte har råd med boendekostnader motsvarande normhyra 1 550 kr.

- Kommunen har redan ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för nyanlända, för vilket det utgår statligt stöd under två år. Genom att permanentera det boende som tillhandahållits, även bortom de två åren, säkerställs även den ordinarie bostadsförsörjningen vilket skapar ökad trygghet för de nya invånarna. Detta möjliggör en typ av förturssystem utan att hushållen tillåts gå före i kön eftersom bostaden redan var fräntagen det reguljära beståndet.
- Trots att hushåll med utländsk bakgrund har svag ställning på bostadsmarknaden utgör gruppen en majoritet av de BFB-hushåll som går att bygga för. Prisrimliga bostäder rent generellt kommer bostadsförsörja gruppen men det är viktigt att se till att sänka trösklarna för tilldelning eftersom gruppen ofta saknar både kapital och kötid.